Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

RAPPORT D'ACTIVITÉ

08

FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2008

Dépôt légal :
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-76-3

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
au cours de l'exercice 2008

Paul Mayer
Président

Raymond Desbiens
Vice-président

Marcel Le Houillier
Trésorier

Maryse Bourgeault
Administratrice

Aline Duplessis
Administratrice

Lise Légaré
Administratrice

Jean-François Savoie
Secrétaire

Patricia Couture
Avocate

Marie-Josée Le Sauteur
Technicienne juridique

Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

TABLE DES MATIÈRES

Rapport du conseil d'administration 6

Rapport de la direction 10

Rapport du vérificateur 11

Code d'éthique et de déontologie 19

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

Nous vous présentons avec grand plaisir le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, préparé conformément à l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos salutations distinguées.

Raymond Desbiens
Vice-président du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures
Gouvernement du Québec

Québec

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui expose sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Ministère des Finances Québec

Monsieur Yvon Vallières
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

Nous vous présentons avec grand plaisir le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, préparé conformément à l'article 61 de la Loi sur le courtage immobilier pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos salutations distinguées.

Raymond Desbiens
Vice-président du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Madame Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures
Gouvernement du Québec

Québec

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui expose sa situation financière et ses activités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Ministère des Finances Québec

Monsieur Yvon Vallières
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2008.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Monique Jérôme-Forget
Ministre des Finances
Ministre responsable des Infrastructures

Constitué en 1985 en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui le constituent pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent immobilier peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête et d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, selon la Loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis. À cette fin, le Fonds décide notamment de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent et du montant de l'indemnité qui peut être versée.

La *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1) prévoit que le Fonds est administré par un conseil d'administration constitué de sept membres nommés par le gouvernement, quatre étant des membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et les trois autres étant des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier.

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter ce rapport d'activité pour l'année 2008.

FAITS SAILLANTS

Conseil d'administration

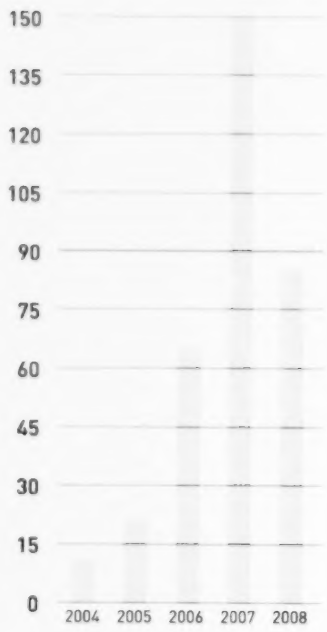
Le conseil d'administration du Fonds a tenu six séances régulières au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2008.

En cours d'exercice, Me Paul Mayer, avocat, a démissionné de son poste de membre et de président du conseil d'administration du Fonds. Au 31 décembre 2008, deux postes sont donc vacants au sein du conseil d'administration qui est maintenant constitué de cinq administrateurs. Des démarches ont été entreprises auprès du gouvernement afin que ces postes vacants soient comblés.

Activités de communication

Le conseil d'administration a poursuivi en 2008 ses démarches de communication entamées en 2004, visant ainsi à accroître la notoriété du Fonds. Compte tenu des premiers résultats significatifs obtenus avec la mise en place de moyens de communication, le Fonds s'est fixé en 2008 des objectifs plus précis afin d'augmenter sa notoriété et de bien faire comprendre sa mission de protection du public à tous. Le plan d'action du Fonds en 2008 était principalement axé sur la visibilité de son site Internet et le développement de nouveaux partenariats susceptibles de permettre au Fonds d'atteindre ses clientèles cibles.

Demandes d'indemnisation reçues



Changement de statut du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

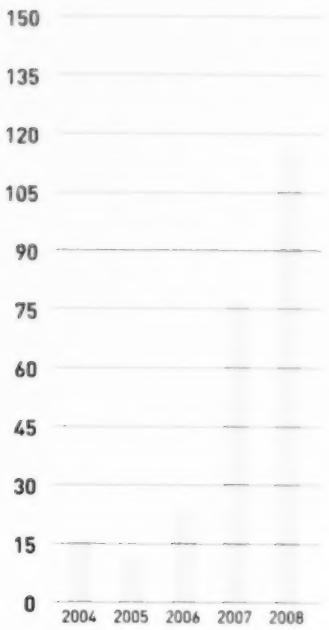
L'année 2009 devrait être une année de transition pour le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier en tant qu'organisme indépendant, suivant l'adoption, en mai 2008, du Projet de loi n° 73. À compter de l'entrée en vigueur de cette nouvelle loi, prévue pour 2009, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier cessera d'exister dans sa forme actuelle. C'est le nouvel Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec qui en assumera les obligations et la gestion afin de poursuivre sa mission de protection du public.

Demandes d'indemnisation

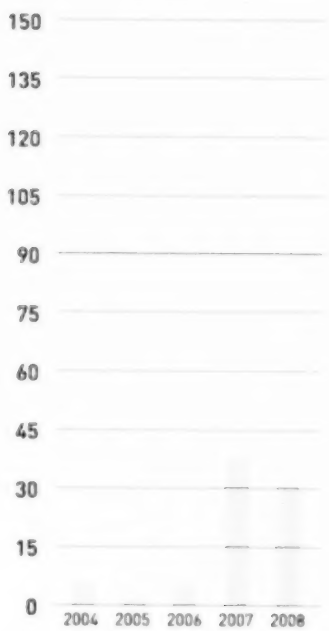
Au 1er janvier 2008, 132 demandes étaient toujours sous étude. Le Fonds a reçu 85 nouvelles demandes d'indemnisation en 2008, comparativement à 148 en 2007. Du 1er janvier au 31 décembre 2008, le Fonds a traité 117 demandes. Trente de celles-ci ont été jugées admissibles et le Fonds a autorisé à leur égard le versement de 132 966,32 $ à titre d'indemnités. En cours d'exercice, le Fonds a rejeté 81 demandes. Six dossiers ont, par ailleurs, fait l'objet d'une fermeture administrative. De ce nombre, un dossier a été fermé à la demande du réclamant. Au 31 décembre 2008, 100 dossiers étaient sous étude.

Il importe de souligner que parmi les 30 demandes d'indemnisation jugées admissibles par le Fonds en 2008, 19 visaient les mêmes deux agents immobiliers et concernaient des transactions portant sur un même complexe immobilier. Les réclamants dans ces dossiers ont reçu des indemnités totalisant 26 755,47 $.

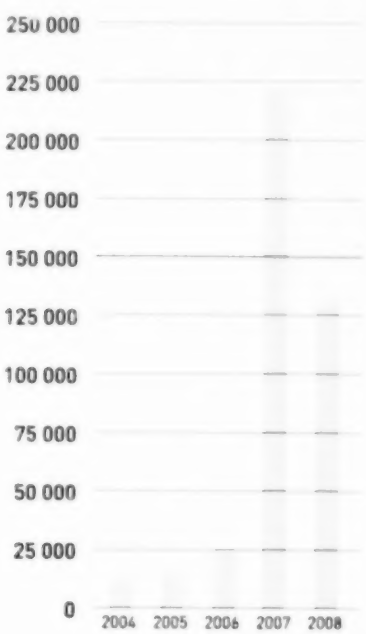
Demandes d'indemnisation traitées



Demandes d'indemnisation accueillies



Indemnités octroyées ($)



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Constitué en 1985 en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui le constituent pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent immobilier peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête et d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, selon la Loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommis. À cette fin, le Fonds décide notamment de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent et du montant de l'indemnité qui peut être versée.

La *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1) prévoit que le Fonds est administré par un conseil d'administration constitué de sept membres nommés par le gouvernement, quatre étant des membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et les trois autres étant des personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier.

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter ce rapport d'activité pour l'année 2008.

FAITS SAILLANTS

1 Conseil d'administration

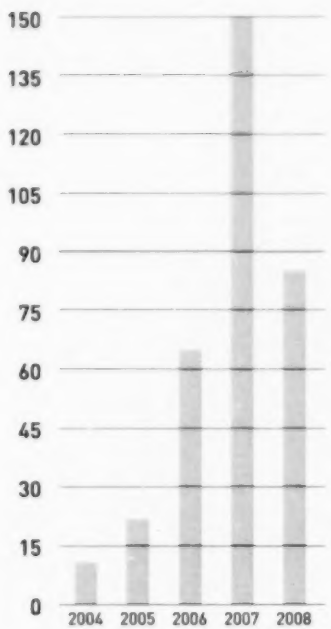
Le conseil d'administration du Fonds a tenu six séances régulières au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2008.

En cours d'exercice, Me Paul Mayer, avocat, a démissionné de son poste de membre et de président du conseil d'administration du Fonds. Au 31 décembre 2008, deux postes sont donc vacants au sein du conseil d'administration qui est maintenant constitué de cinq administrateurs. Des démarches ont été entreprises auprès du gouvernement afin que ces postes vacants soient comblés.

2 Activités de communication

Le conseil d'administration a poursuivi en 2008 ses démarches de communication entamées en 2004, visant ainsi à accroître la notoriété du Fonds. Compte tenu des premiers résultats significatifs obtenus avec la mise en place de moyens de communication, le Fonds s'est fixé en 2008 des objectifs plus précis afin d'augmenter sa notoriété et de bien faire comprendre sa mission de protection du public à tous. Le plan d'action du Fonds en 2008 était principalement axé sur la visibilité de son site Internet et le développement de nouveaux partenariats susceptibles de permettre au Fonds d'atteindre ses clientèles cibles.

Tableau 1
Demandes d'indemnisation reçues



3 Changement de statut du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

L'année 2009 devrait être une année de transition pour le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier en tant qu'organisme indépendant, suivant l'adoption, en mai 2008, du Projet de loi n° 73. À compter de l'entrée en vigueur de cette nouvelle loi, prévue pour 2009, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier cessera d'exister dans sa forme actuelle. C'est le nouvel Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec qui en assumera les obligations et la gestion afin de poursuivre sa mission de protection du public.

4 Demandes d'indemnisation

Au 1er janvier 2008, 132 demandes étaient toujours sous étude. Le Fonds a reçu 85 nouvelles demandes d'indemnisation en 2008, comparativement à 148 en 2007. Du 1er janvier au 31 décembre 2008, le Fonds a traité 117 demandes. Trente de celles-ci ont été jugées admissibles et le Fonds a autorisé à leur égard le versement de 132 966,32 $ à titre d'indemnités. En cours d'exercice, le Fonds a rejeté 81 demandes. Six dossiers ont, par ailleurs, fait l'objet d'une fermeture administrative. De ce nombre, un dossier a été fermé à la demande du réclamant. Au 31 décembre 2008, 100 dossiers étaient sous étude.

Il importe de souligner que parmi les 30 demandes d'indemnisation jugées admissibles par le Fonds en 2008, 19 visaient les mêmes deux agents immobiliers et concernaient des transactions portant sur un même complexe immobilier. Les réclamants dans ces dossiers ont reçu des indemnités totalisant 26 755,47 $.

Tableau 1
Demandes d'indemnisation traitées

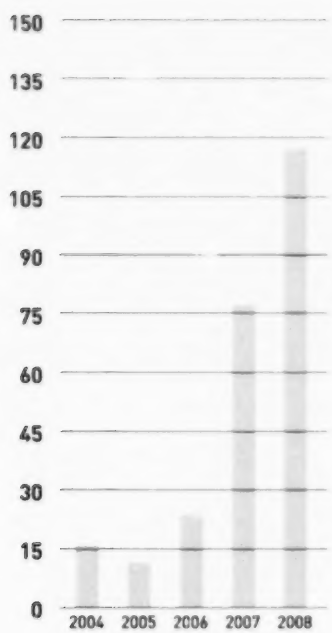


Tableau 2
Demandes d'indemnisation accueillies

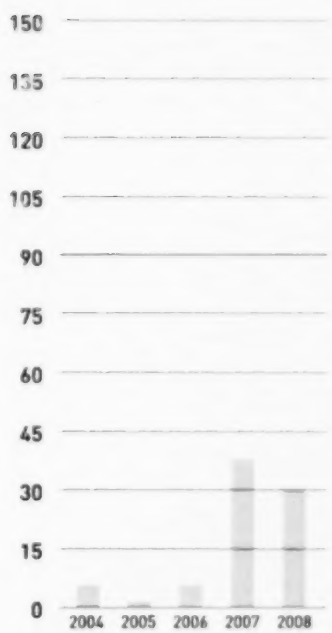
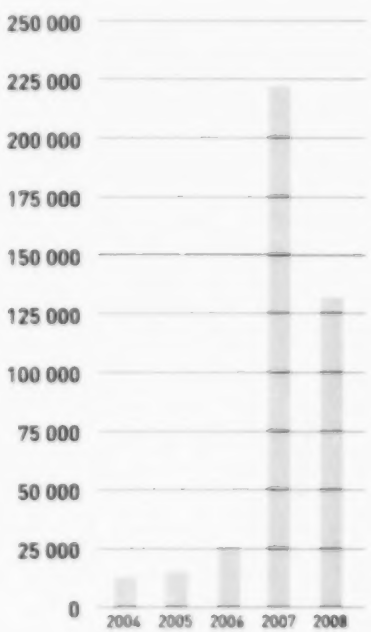


Tableau 3
Indemnités octroyées ($)



5 Éthique et déontologie

Conformément à la *Loi sur le ministère du conseil exécutif* (L. R.Q., c. M-30) et au *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* (D.824-98), le conseil d'administration du Fonds a adopté le 27 octobre 2000, un Code d'éthique et de déontologie (reproduit en annexe).

Depuis son adoption, aucun manquement au Code d'éthique et de déontologie n'a été signalé.

6 Financement du Fonds

Le Fonds d'indemnisation est principalement financé par la cotisation annuelle des courtiers et des agents immobiliers du Québec et par les intérêts produits par les sommes d'argent le constituant.

Durant l'exercice 2008, le Fonds a enregistré des revenus de 470 243 $ dont 289 892 $ en cotisation et 148 418 $ en revenu de placement. Les dépenses se sont élevées à 441 139 $ pour un excédent des revenus sur les dépenses de 29 104 $. Le surplus accumulé du Fonds est donc passé, du début à la fin de l'exercice, de 2 188 906 $ à 2 218 010 $.

Il convient de souligner qu'outre les indemnités versées et les dépenses se rapportant aux activités de communication, les principaux postes de dépenses sont les honoraires de gestion et les honoraires professionnels. Rappelons que le Fonds n'a aucun employé. Ainsi, les honoraires de gestion que défraie le Fonds correspondent aux honoraires versés à l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour la gestion courante des affaires du Fonds en vertu d'une entente de services conclue entre les deux organismes. Les honoraires professionnels payés par le Fonds en 2008 se rapportent pour leur part en grande partie aux honoraires d'avocat encourus dans le cadre des recours subrogatoires intentés par le Fonds.

En terminant, je souhaite remercier tous les membres du conseil d'administration ainsi que le personnel administratif dont l'expertise et le dévouement ont permis au Fonds d'indemnisation de remplir sa mission.

Raymond Desbiens
Vice-président du conseil d'administration

RAPPORT DE LA DIRECTION

Les états financiers du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ont été dressés par la direction, qui est responsable de leur préparation et de leur présentation, y compris les estimations et les jugements importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les renseignements financiers contenus dans le reste du rapport annuel d'activité concordent avec l'information donnée dans les états financiers.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables.

Le Fonds reconnaît qu'il est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui le régissent.

Le conseil d'administration doit surveiller la façon dont la direction s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière et il a approuvé les états financiers.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers du Fonds, conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport du vérificateur expose la nature et l'étendue de cette vérification et l'expression de son opinion. Le Vérificateur général peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Me Jean-François Savoie
Secrétaire du Fonds

Nadine Corbeil, CA
Contrôleure du Fonds

Brossard, le 19 février 2009

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

À l'Assemblée nationale

J'ai vérifié le bilan du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au 31 décembre 2008 et les états des résultats et de l'excédent cumulé de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction du Fonds. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2008, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur le vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Renaud Lachance

Renaud Lachance
CA auditeur

Québec, le 19 février 2009

de l'exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
PRODUITS		
Cotisations	**289 892 $**	275 350 $
Produits de placements	**148 418**	40 293
Produits de subrogation	**31 933**	5 332
	470 243	320 975
CHARGES		
Honoraires de gestion	**158 065**	126 521
Indemnités (note 6)	**65 558**	394 509
Honoraires professionnels	**107 891**	76 043
Communication et relations publiques	**72 052**	88 384
Frais de déplacement et de séjour	**14 910**	10 793
Frais de bureau	**9 685**	9 462
Allocations de présence du conseil d'administration	**8 714**	7 950
Publications	**4 264**	5 565
	441 139	719 227
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES (DES CHARGES SUR LES PRODUITS)	**29 104 $**	(398 252) $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

de l'exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
EXCÉDENT CUMULÉ AU DÉBUT	**2 188 906 $**	2 587 158 $
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	**29 104**	(398 252)
EXCÉDENT CUMULÉ À LA FIN	**2 218 010 $**	2 188 906 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

au 31 décembre 2008

	2008	2007
ACTIF		
Encaisse	**49 051 $**	– $
Placements (note 4)	**2 581 927**	2 724 138
Créances	**219 354**	206 750
Frais payés d'avance	**5 305**	5 272
	2 855 637 $	2 936 160 $
PASSIF		
Découvert bancaire (note 5)	**– $**	12 330 $
Charges à payer	**84 554**	158 751
Revenus perçus d'avance	**237 470**	219 410
Provision pour indemnités (note 6)	**315 603**	356 763
	637 627	747 254
EXCÉDENT CUMULÉ (note 8)	**2 218 010**	2 188 906
	2 855 637 $	2 936 160 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration

Raymond Desbiens
Administrateur

Marcel Le Houillier
Administrateur

RÉSULTATS de l'exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
PRODUITS		
Cotisations	**289 892 $**	275 350 $
Produits de placements	**48 418**	40 293
Produits de subrogation	**31 933**	5 332
	470 243	320 975
CHARGES		
Honoraires de gestion	**158 065**	126 521
Indemnités (note 6)	**65 558**	394 509
Honoraires professionnels	**107 891**	76 043
Communication et relations publiques	**72 052**	88 384
Frais de déplacement et de séjour	**14 910**	10 793
Frais de bureau	**9 685**	9 462
Allocations de présence du conseil d'administration	**8 714**	7 950
Publications	**4 264**	5 565
	441 139	719 227
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES (DES CHARGES SUR LES PRODUITS)	**29 104 $**	(398 252) $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

EXCÉDENT CUMULÉ de l'exercice terminé le 31 décembre 2008

	2008	2007
EXCÉDENT CUMULÉ AU DÉBUT	**2 188 906 $**	2 587 158 $
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	**29 104**	(398 252)
EXCÉDENT CUMULÉ À LA FIN	**2 218 010 $**	2 188 906 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

BILAN au 31 décembre 2008

	2008	2007
ACTIF		
Encaisse	**49 051 $**	– $
Placements (note 4)	**2 581 927**	2 724 138
Créances	**219 354**	206 750
Frais payés d'avance	**5 305**	5 272
	2 855 637 $	2 936 160 $
PASSIF		
Découvert bancaire (note 5)	**– $**	12 330 $
Charges à payer	**84 554**	158 751
Revenus perçus d'avance	**237 470**	219 410
Provision pour indemnités (note 6)	**315 603**	356 763
	637 627	747 254
EXCÉDENT CUMULÉ (note 8)	**2 218 010**	2 188 906
	2 855 637 $	2 936 160 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration

Raymond Desbiens
Administrateur

Marcel Le Houillier
Administrateur

NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS

de l'exercice terminé le 31 décembre 2008

1 CONSTITUTION ET OBJET

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds »), constitué en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., chapitre C-73.1), a pour objet d'administrer un fonds pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête, d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

Ce Fonds se finance entre autres par des cotisations versées par les membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

2 CONVENTIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers du Fonds, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction ait recours à des estimations et à des hypothèses. Ces dernières ont une incidence à l'égard de la comptabilisation des actifs et passifs, de la présentation des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que de la comptabilisation des produits et charges au cours de la période visée par les états financiers. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il n'apporterait pas de renseignements supplémentaires utiles pour la compréhension des mouvements de trésorerie durant l'exercice.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Évaluation initiale

Les instruments financiers sont constatés à la juste valeur à la date de transaction.

Catégorie d'instruments financiers et évaluation ultérieure

Actifs détenus à des fins de transaction

Les actifs détenus à des fins de transaction sont des actifs que le Fonds a acquis principalement en vue de leur revente à court terme afin de réaliser un profit et qui font partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés gérés ensemble et qui présentent des indications d'un profil récent de prises de bénéfices à court terme. Cette catégorie comprend également des actifs ne respectant pas les critères susmentionnés, mais que le Fonds a choisi de désigner irrévocablement comme étant détenus à des fins de transaction.

Les actifs détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur et les gains et les pertes qui découlent de leur réévaluation à la juste valeur sont constatés en résultat net.

Le Fonds a classé dans cette catégorie l'encaisse et les placements.

Prêts et créances

Les prêts et créances n'incluent pas les titres de créances et ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode au taux d'intérêt effectif. Le Fonds a classé dans cette catégorie les créances.

Autres passifs financiers

Les autres passifs financiers comprennent tous les passifs financiers non dérivés qui ne sont pas classés comme passifs détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le Fonds a classé dans cette catégorie les charges à payer.

Juste valeur

La juste valeur est le montant de la contrepartie dont conviendrait des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de pleine concurrence.

3 NOUVELLES NORMES COMPTABLES

À compter du présent exercice, le Fonds applique les nouvelles recommandations de trois chapitres du *Manuel de l'Institut canadien des comptables agrées (ICCA)* : le chapitre 1535 intitulé *Informations à fournir concernant le capital*, le chapitre 3862 intitulé *Instruments financiers – Informations à fournir* et le chapitre 3863 intitulé *Instruments financiers – Présentation*. Ces chapitres modifient et augmentent les exigences en matière d'informations à fournir, mais ne comportent aucune modification en ce qui a trait aux exigences en matière de présentation. Ils n'ont donc aucune incidence sur les résultats du Fonds.

Le chapitre 1535 précise les informations à fournir relativement aux objectifs, politiques et procédures de gestion du capital, aux données quantitatives sur les éléments inclus dans la gestion du capital, à la conformité aux exigences en matière de capital et aux conséquences de défaut à ces exigences.

Les chapitres 3862 et 3863 visent à informer les utilisateurs de façon à leur permettre d'évaluer l'importance des instruments financiers au regard de la situation financière et de la performance financière de l'entité. Ils leur permettent également d'évaluer la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers auxquels l'entité est exposée ainsi que la façon dont elle gère ces risques. Ils remplacent le chapitre 3861 intitulé *Instruments financiers – Informations à fournir et présentation*.

4 INSTRUMENTS FINANCIERS

Juste valeur

La juste valeur de l'encaisse, des créances et des charges à payer correspond approximativement à la valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

Les placements, constitués d'obligations municipales, provinciales et d'universités, portent intérêt à des taux variant entre 2,56 et 6,10 %, échéant entre décembre 2009 et septembre 2017. La juste valeur des placements a été déterminée en fonction des prix en vigueur sur le marché incluant les intérêts courus.

La variation au cours de l'exercice de la juste valeur des actifs financiers désignés par le Fonds comme étant détenus à des fins de transaction, comptabilisée à titre de produits de placements, est d'un montant positif de **44 807 $**.

Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale du Fonds au risque de crédit.

Le Fonds a établi une politique de placements visant à encadrer la gestion des actifs. Les placements sont constitués d'obligations municipales, provinciales et d'universités. De plus, le Fonds procède à une évaluation continue des créances à recevoir et comptabilise une provision pour pertes au moment où les comptes sont jugés irrécouvrables. Au 31 décembre 2008, aucune créance n'est considérée échue au-delà des termes standard et aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

Risque de taux d'intérêts

Les placements portent intérêt à des taux variant entre 2,56 et 6,10 %. Selon les soldes au 31 décembre 2008, une diminution de 1% du taux d'intérêt impliquerait une diminution de l'excédent des produits sur les charges d'environ 26 000 $. Pour une augmentation de 1% du taux d'intérêt, il y aurait une incidence égale et inverse sur l'excédent des produits sur les charges.

DÉCOUVERT BANCAIRE

Le Fonds dispose d'un prêt sur marge autorisé portant intérêt au taux préférentiel de l'institution financière plus 1,5 % et garanti par certains placements.

PROVISION POUR INDEMNITÉS

La politique du Fonds est de provisionner, dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, 25 % du montant reclamé jusqu'à concurrence de 3 750 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du conseil d'administration du Fonds.

	2008	2007
SOLDE AU DÉBUT	**356 763 $**	207 841 $
Provision pour réclamations de l'exercice	**283 590**	516 471
Annulation de réclamations d'exercices antérieurs	**(218 032)**	(121 962)
	65 558	394 509
Paiement de réclamations	**(106 718)**	(245 587)
SOLDE À LA FIN	**315 603 $**	356 763 $

Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers représente l'exposition maximale du Fonds au risque de crédit.

Le Fonds a établi une politique de placements visant à encadrer la gestion des actifs. Les placements sont constitués d'obligations municipales, provinciales et d'universités. De plus, le Fonds procède à une évaluation continue des créances à recevoir et comptabilise une provision pour pertes au moment où les comptes sont jugés irrécouvrables. Au 31 décembre 2008, aucune créance n'est considérée échue au-delà des termes standard et aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

Risque de taux d'intérêts

Les placements portent intérêt à des taux variant entre 2,56 et 6,10 % Selon les soldes au 31 décembre 2008, une diminution de 1% du taux d'intérêt impliquerait une diminution de l'excédent des produits sur les charges d'environ 26 000 $. Pour une augmentation de 1% du taux d'intérêt, il y aurait une incidence égale et inverse sur l'excédent des produits sur les charges.

5 DÉCOUVERT BANCAIRE

Le Fonds dispose d'un prêt sur marge autorisé portant intérêt au taux préférentiel de l'institution financière plus 1,5 % et garanti par certains placements.

6 PROVISION POUR INDEMNITÉS

La politique du Fonds est de provisionner, dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, 25 % du montant réclamé jusqu'à concurrence de 3 750 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du conseil d'administration du Fonds.

	2008	2007
SOLDE AU DÉBUT	**356 763 $**	207 841 $
Provision pour réclamations de l'exercice	**283 590**	516 471
Annulation de réclamations d'exercices antérieurs	**(218 032)**	(121 962)
	65 558	394 509
Paiement de réclamations	**(106 718)**	(245 587)
SOLDE À LA FIN	**315 603 $**	356 763 $

7 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

L'objectif du Fonds en matière de gestion du capital consiste à disposer de liquidités suffisantes lui permettant de financer ses activités d'opération et d'assurer le paiement des indemnités découlant de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent.

Le Fonds est principalement financé par la cotisation annuelle des courtiers et des agents immobiliers du Québec et par les intérêts produits par les sommes d'argent le constituant. Le Fonds a établi une politique de placements visant principalement à protéger le capital, à accorder les échéances de ses placements avec ses engagements financiers et à diversifier ses placements.

Le Fonds respecte le maintien d'un fonds de roulement minimum de 500 000 $ exigé en vertu de règles extérieures.

8 EXCÉDENT CUMULÉ

En vertu du Règlement sur le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, le ministre chargé de l'application de la Loi sur le courtage immobilier peut autoriser le conseil d'administration du Fonds à utiliser, selon certaines conditions, les intérêts produits par les sommes constituant le Fonds, à des fins reliées au secteur du courtage immobilier et favorisant la protection du public. L'excédent cumulé au 31 décembre 2008 comprend des intérêts de 758 562 $ (2007 : 610 144 $).

9 OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers et comptabilisées à la valeur d'échange, le Fonds est apparenté avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. Le Fonds n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE

des administrateurs du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

Adopté par le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier le 27 octobre 2000 (résolution FICI-56-00)

1 DÉFINITIONS

Dans le présent Code, les termes suivants désignent :

1° « Code » : le présent Code d'éthique et de déontologie ;

2° « conseil d'administration » : le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

3° « Fonds » : Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

4° « Membre du conseil » : Membre du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

5° « Règlement » : Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (D. 824-98).

2 MISSION DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;

2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;

3° placer les sommes qui le constitue.

3 PRINCIPES D'ÉTHIQUE ET RÈGLES GÉNÉRALES DE DÉONTOLOGIE

3.1 Devoirs généraux

Les membres du conseil sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de l'État et, le cas échéant, à la bonne administration de ses biens.

Les membres du conseil doivent également contribuer à la réalisation de la mission du Fonds et à la bonne administration des sommes qui lui sont confiées.

Leur contribution doit être faite, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

3.2 Respect des règles et organisation des affaires des membres du conseil

Un membre du conseil est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les principes d'éthique et les règles de déontologie prévus par la loi et le Règlement, ainsi que ceux établis dans le présent Code. En cas de divergence, les principes et les règles les plus exigeants s'appliquent.

ANNEXE

CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE

Adopté par le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier le 27 octobre 2000
(résolution FICI-56-00)

DÉFINITIONS

Dans le présent Code, les termes suivants désignent :

1° « Code » : le présent Code d'éthique et de déontologie ;

2° « conseil d'administration » : le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

3° « Fonds » : Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

4° « Membre du conseil » : Membre du conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ;

5° « Règlement » : Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics (D. 824-98).

MISSION DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.1), doivent être déposés dans un compte en fidéicommis.

À cette fin, le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement :

1° décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent ;

2° décider de tout paiement ou débours qui doit être effectué sur le Fonds ;

3° placer les sommes qui le constitue.

PRINCIPES D'ÉTHIQUE ET RÈGLES GÉNÉRALES DE DÉONTOLOGIE

3.1 Devoirs généraux

Les membres du conseil sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de l'État et, le cas échéant, à la bonne administration de ses biens.

Les membres du conseil doivent également contribuer à la réalisation de la mission du Fonds et à la bonne administration des sommes qui lui sont confiées.

Leur contribution doit être faite, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

3.2 Respect des règles et organisation des affaires des membres du conseil

Un membre du conseil est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les principes d'éthique et les règles de déontologie prévus par la loi et le Règlement, ainsi que ceux établis dans le présent Code. En cas de divergence, les principes et les règles les plus exigeants s'appliquent.

Il doit, en cas de doute, agir selon l'esprit de ces principes et de ces règles. Il doit de plus organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions.

Un membre du conseil qui, à la demande du Fonds ou d'un organisme ou d'une entreprise du gouvernement exerce des fonctions d'administrateur dans un autre organisme ou entreprise, ou en est membre, est tenu aux mêmes obligations.

Le président du conseil d'administration doit s'assurer du respect des principes d'éthique et des règles de déontologie par les autres membres du conseil.

3.3 Devoir de confidentialité

Un membre du conseil est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

Il est notamment tenu à la confidentialité des discussions lors des séances du conseil.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

3.4 Représentation ou déclaration privée ou publique

Le président du conseil d'administration est la seule personne autorisée à faire des représentations ou des déclarations, privées ou publiques, au nom du Fonds à moins qu'il ne délègue ce pouvoir.

3.5 Biens du Fonds

Un membre du conseil ne doit pas confondre les biens du Fonds avec les siens et ne peut les utiliser à son profit ou au profit de tiers.

3.6 Utilisation de l'information

Un membre du conseil ne peut utiliser à son profit ou au profit de tiers l'information obtenue dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

3.7 Cadeaux, marques d'hospitalité et autres avantages

Un membre du conseil ne peut accepter aucun cadeau, marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage et d'une valeur modeste.

Tout autre cadeau, marque d'hospitalité ou avantage reçu doit être retourné au donateur ou à l'État.

3.8 Faveurs ou avantages indus

Un membre du conseil ne peut, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage indu pour lui-même ou pour un tiers.

3.9 Offres d'emploi

Un membre du conseil doit, dans la prise de ses décisions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

4 CONFLITS D'INTÉRÊTS

4.1 Dénonciation

Un membre du conseil doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions.

Il doit dénoncer au conseil d'administration tout intérêt direct ou indirect qu'il a dans un organisme, une entreprise ou une association susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre l'organisme ou l'entreprise, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

Sous réserve de l'article 3.3, le membre du conseil nommé ou désigné dans un autre organisme ou entreprise doit aussi faire cette dénonciation à l'autorité qui l'a nommé ou désigné.

Un membre du conseil qui a un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association qui met en conflit son intérêt personnel et celui du Fonds doit, sous peine de révocation, dénoncer par écrit cet intérêt au conseil d'administration et, le cas échéant, s'abstenir de participer à toute délibération et à toute décision portant sur l'organisme, l'entreprise ou l'association dans lequel il a cet intérêt. Il doit en outre se retirer de la séance pour la durée des délibérations et du vote relatifs à cette question.

4.2 Modalité de la dénonciation

Les dénonciations mentionnées au deuxième et au quatrième alinéas de l'article 4.1 du présent Code doivent être faites selon les règles suivantes:

1° la dénonciation doit être faite par écrit et adressée au président du conseil d'administration avec copie au secrétaire du Fonds; elle est alors lue à la séance du conseil qui suit sa réception et consignée au procès-verbal de celle-ci. Cependant, lorsqu'un membre du conseil se rend compte du conflit d'intérêts au cours d'une assemblée, la dénonciation peut être faite verbalement et est consignée au procès-verbal de l'assemblée au cours de laquelle elle est faite;

2° le défaut d'un membre du conseil de se conformer aux dispositions du présent article n'emporte pas la nullité de la décision, mais il rend ce membre redevable de ses bénéfices envers le Fonds, les autres membres du conseil ou ses créanciers.

4.3 Causes de récusation

Un membre du conseil peut notamment être récusé:

1° s'il est parent ou allié de l'une des parties à la réclamation jusqu'au degré de cousin germain;

2° s'il a déjà donné conseil à l'une des parties ou agi pour l'une d'elles relativement à la réclamation;

3° s'il a précédemment connu le différent comme membre d'un comité de discipline ou comme arbitre;

4° s'il a une inimitié capitale envers l'une des parties à la réclamation;

5° s'il a reçu des menaces de la part de l'une des parties à la réclamation en vue de sa décision;

6° s'il est mandataire de l'une des parties à la réclamation ou l'administrateur de ses biens ou s'il est, à l'égard de l'une des parties, successible ou donataire;

7° s'il a intérêt à favoriser l'une des parties à la réclamation.

4.4 Indépendance décisionnelle

Le membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, faire preuve d'indépendance.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un membre du conseil représentant ou lié à un groupe d'intérêts particulier de le consulter ni de lui faire rapport, conformément à ce qui est prévu à l'article 3.3 du présent Code.

5 DEVOIRS ET OBLIGATIONS À LA FIN DES FONCTIONS D'UN MEMBRE DU CONSEIL

5.1 Avantages indus

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions doit se comporter de façon à ne pas tirer d'avantages indus de ses fonctions antérieures comme administrateur du Fonds.

5.2 Devoir de confidentialité et de réserve

Un membre du conseil qui a cessé d'exercer ses fonctions ne doit pas divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue ni donner à quiconque des conseils fondés sur de l'information non disponible au public concernant le Fonds, ou un autre organisme ou entreprise avec lequel il avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

Il lui est interdit, dans l'année qui suit la fin de ses fonctions, d'agir au nom ou pour le compte d'autrui relativement à une procédure, à une négociation ou à une autre opération à laquelle le Fonds est partie et sur laquelle il détient de l'information non disponible au public.

Les membres du conseil ne peuvent traiter, dans les circonstances qui sont prévues au deuxième alinéa, avec le membre qui y est visé dans l'année où celui-ci a quitté ses fonctions.

6 ACTIVITÉS POLITIQUES

6.1 Indépendance

Un membre du conseil doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toutes considérations politiques partisanes.

6.2 Devoir de réserve

Le président du conseil d'administration doit faire preuve de réserve dans la manifestation publique de leurs opinions politiques.

6.3 Charge élective (président du conseil d'administration)

Le président du conseil d'administration qui a l'intention de présenter sa candidature à une charge publique élective doit en informer le secrétaire général du Conseil exécutif et se démettre de ses fonctions.

7 RÉMUNÉRATION

7.1 Rémunération des membres

Les membres du conseil d'administration ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leur fonction, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

7.2 Allocations et indemnités de départ

Aucune allocation ou indemnité de départ n'est versée au membre du conseil qui a quitté ses fonctions ou qui a été révoqué, quelqu'en soit la cause.

L'alinéa précédent ne doit pas être interprété comme interdisant à un membre du conseil qui a quitté ses fonctions de recevoir, à titre de reconnaissance de la part du Fonds, un cadeau conformément à l'article 3.7 du présent Code.

7.3 Membre du conseil recevant une indemnité de départ du secteur public

Quiconque a reçu ou reçoit une allocation ou une indemnité de départ du secteur public et reçoit un traitement à titre d'administrateur public pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit à titre d'administrateur public est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

Pour l'application du présent article, « secteur public » s'entend des organismes, des établissements et des entreprises visés par l'annexe du Règlement.

La période couverte par l'allocation ou l'indemnité de départ visée au présent article correspond à celle qui aurait été couverte par le même montant si la personne l'avait reçue à titre de traitement dans sa fonction, son emploi ou son poste antérieur.

7.4 Exercice d'activités didactiques

L'exercice à temps partiel d'activités didactiques par un membre du conseil n'est pas visé par l'article 7.3 du présent Code.

8 PROCESSUS DISCIPLINAIRE

Les membres du conseil sont soumis au processus disciplinaire prévu au chapitre VI du Règlement.

Fonds
d'indemnisation
du courtage immobilier

Téléphone : 450 676-4800 ou 1 800 440-5110
Télécopieur : 450 676-7801

6300, avenue Auteuil, bureau 300
Brossard (Québec)
J4Z 3P2

www.indemnisation.org